

# Von der Idee zur Umsetzung - ein kleiner Leitfaden für Wohnprojektinitiativen

---

## Was will ich? Und wer macht mit? - Leute finden

Es gibt so viele Hintergründe für den Traum vom Wohnprojekt, wie es Menschen gibt: Endlich eine größere Wohnung; die Kinder gemeinsam groß werden lassen; Engagement im Stadtviertel; Vermögen sicher anlegen; solidarisch leben im Alter...

## Wo aber anfangen?

Damit es nicht beim Träumen bleibt, braucht es Klarheit. Was erhoffe ich mir von einem Wohnprojekt? Dazu gehört ein realistischer Blick auf die Rahmenbedingungen. Wie viel Zeit will und kann ich einbringen? Mit welchen Menschen will ich das umsetzen?

Wer für sich klar hat, was er will, braucht Mitstreiter\*Innen. Oft finden sich Initiativen im Freundeskreis oder auch in bestehenden Nachbarschaften. Hier kennt man sich schon. Aber neue Leute können auch frischen Wind in die Idee bringen. Verschiedene Angebote aus dem Wohnprojektumfeld können helfen, Mitstreiter\*Innen zu finden: offene Hausprojektberatung, Infoveranstaltungen von Bauprojekten, Wohnprojektgründungstreffen. Aber auch eine Anzeige, ein Aushang am Schwarzen Brett oder eine Nachricht im sozialen Netzwerk „Ich suche Leute...“ können weiterhelfen. Hilfreich ist es, einen Termin zum Treffen vorzuschlagen, um klar zu machen: „Es ist mir ernst.“

## Was wollen wir? - Findungsphase

Bei vielen Wohnprojektinitiativen steht schnell die Frage im Raum „Welche Rechtsform sollen wir wählen?“. Das Feld der Möglichkeiten ist unübersichtlich. Also schnell einen Verein oder GbR gründen? Halt! Eine Rechtsform wird oft viel zu früh gesucht. Vor der Rechtsformfrage empfiehlt es sich, gemeinsam und in Ruhe den Austausch über die Ziele der einzelnen zu suchen. Dabei kann es helfen, als entstehende Wohnprojektinitiative schon bestehende Wohnprojekte zu besuchen, auch mal einen Tag auf der Baustelle zu helfen, um ein Gefühl dafür zu bekommen „Wie machen die das?“, „Wollen wir das auch?“. Das hilft, folgende grundlegende Fragen zu beantworten:

## Wohnform und Ansprüche

- Wohnformen zwischen Nähe/Distanz: „Mit wieviel Leuten will ich mir meinen Alltag teilen?“, Stets geschlossene Wohnungen oder das ganze Haus als Riesen-WG?
- Mehr als Wohnen: Wer wünscht sich welche Verbindlichkeit im Alltag, etwa bei der Kinderbetreuung?
- Persönliche Perspektiven: von „Ich bin nächstes Jahr aus Leipzig weg“ bis „Ich will hier alt werden“
- Nutzung: Welche Bereiche des Hauses sollen privat/gemeinschaftlich/öffentlich genutzt werden?, Braucht es Gewerberäume im Haus?, Räume für Food-Coop, Fahrradwerkstatt...?, Wie öffnet sich das Haus der Nachbarschaft?
- bauliche Ansprüche: Braucht es barrierefreie Räume, oder flexibel nutzbare Zimmer im Haus?
- Ökologie: Welchen Stellenwert hat ein ökologischer Ausbau?
- Ausbaustandards und Wohnflächen: Wie viel Platz braucht jeder für sich / geteilt mit anderen? Auf welchem Standard wird gebaut? Gerade hier stecken große Einsparpotentiale.

## Organisationsform

- Gruppengröße: Wie groß soll das Gesamtprojekt werden?
- Bauphase: Wie viel soll und kann selbst gemacht werden? Wie wird das vergütet? (Bei Eigenleistung übernehmen sich viele Projekte!) Wer plant und steuert die Bauphase?
- Selbstverwaltung: „Wie viel wollen wir selbst machen, was wollen wir auslagern?“
- Entscheidungsfindung zwischen Basisdemokratie und Expertentum: Welche Kompetenzen gibt es in der Gruppe und wie können diese eingebracht werden? Wer trägt wofür Verantwortung?
- Gruppenklima und Reflexion: Wie sichern wir gute Kommunikationskultur? Wie wird geschaut, wohin sich das Projekt entwickelt hat und ob Ziele noch passen? (etwa: „einmal im Jahr gemeinsam wegfahren“)?
- Kooperation nach außen: „Suchen wir die Vernetzung mit anderen (Wohn)projekten?“
- Konflikt: Was passiert im Konfliktfall? Wie werden Externe zur Klärung einbezogen? Gibt es vereinbarte Schlichtungsverfahren vor einer gerichtlichen Auseinandersetzung?

## Recht und Finanzen

- Eigenkapital: Wer kann wie viel Geld einbringen? Wer hat ein Umfeld, das Geld als Darlehen einbringen kann?
- Eigenkapitaleinsatz: Finanziert jeder den Ausbau seiner Wohnung selbst oder tragen alle gemeinsam das Gesamtprojekt? Soll Mitbestimmung von der Höhe des eingebrachten Geldes abhängen?
- Zugang: Wie kann ein Zugang auch für Menschen mit wenig Geld gewährleistet werden?
- Austritt: Was bekommt der Einzelne beim Austritt zurück (Arbeitsleistung ausgezahlt, Anteile..)?, Wann?, Entscheidet die Gemeinschaft über Nachmieter\*Innen oder kann die Einzelne ihre Wohnung meistbietend weiterverkaufen?

### „Wie setzen wir das um?“ - Organisationsmodelle

Es ist hilfreich, diese Punkte in einem gemeinsamen Selbstverständnis festzuhalten, nicht in „Juristendeutsch“, sondern so wie sie gemeint sind, etwa „Der Hof soll vor allem für die Kinder da sein.“ oder „Wir wollen hier gemeinsam alt werden.“ oder „Am Geld soll's nicht scheitern, dabei zu sein.“ Je klarer ist, was alle voneinander wollen, umso einfacher ist es auch, neue Mitstreiter\*Innen zu finden.

## Im nächsten Schritt steht zunächst die Entscheidung für eines der Modelle an:

### Eigentümer – Mieter – Kooperation

Der einfachste Weg ist sicher, als Mieter\*In mehr Freiheiten zu gewinnen, ohne gleich die ganze Verantwortung fürs Haus zu übernehmen. Das geht über einen Vertrag zwischen Mieter\*Innen (individuell oder als Verein) und Eigentümer\*In. Die Basis ist hier ein klassischer Mietvertrag, mit dem Unterschied: die Ausbauskosten werden von der Mieterin anteilig übernommen, im Gegenzug garantiert die Eigentümer\*In langfristig günstige Mieten. Ausbau-Mietverträge sind gerade für Leute mit handwerklichem Geschick und wenig Geld sehr attraktiv. Die Risiken bei diesem Modell sind sehr überschaubar: verantwortlich fürs Gesamthaus sind immer noch die Eigentümer\*Innen.

Auch bei einem Eigentümerwechsel bleibt der Mietvertrag gültig, allerdings ist es wichtig, informelle Absprachen („wir können den Hof gemeinsam gestalten“) dann auch im Mietvertrag fixiert zu haben. Das Modell „AusbauHaus“ des Leipziger Vereins Haushalten e.V. geht beispielsweise diesen Weg. Hier schließen Eigentümer\*Innen eines leerstehenden Hauses einen Mietvertrag mit den zukünftigen Mieter\*Innen ab.

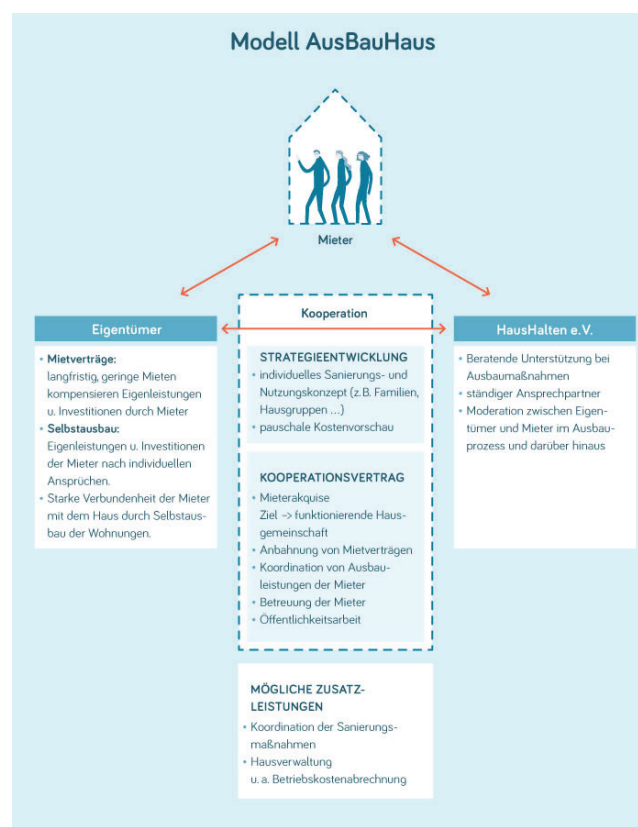
## Modell AusBauHaus

Seit 2004 setzt der Verein HausHalten e.V. erfolgreich Modelle zur Belebung und Wiedernutzung leerstehender Gebäude in Leipzig um. Neben dem Zwischennutzungsmodell Wächterhaus und den zeitlich unbefristeten Modellen: Wächterläden, Atelierhäusern und der Hausgruppenberatung, wird mit dem Modell AusBauHaus ein Konzept zur Sanierung in Kooperation mit der Mietergemeinschaft angeboten.

Basis des Modells AusBauHaus ist die grundlegende Wiederinstandsetzung des Gebäudes durch den Eigentümer, wobei der Ausbau der Wohneinheiten in Absprache mit dem Eigentümer und unter Anleitung durch HausHalten e.V. individuell durch die Mieterschaft ausgeführt wird. Umfang der Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen sind abhängig vom Gebäude und den individuellen Vorstellungen des Eigentümers und der Mieter. Hauseigentümern bietet das Ausbauhaus langfristig stabile, kalkulierbare Mieteinnahmen und Wertsteigerungen bei vergleichsweise geringem Investitionsaufwand. Durch Eigeninvestitionen der Mieter in den jeweiligen Wohneinheiten entstehen nachhaltige Bindungen und eine besondere Sorgfalt gegenüber dem Mietobjekt. Die Mieter erhalten im Gegenzug viel Wohnfläche zum individuellen Selbstausbau und stabilen, günstigen Mietkonditionen.

HausHalten e.V. entwickelt gemeinsam mit dem Eigentümer ein individuell auf das Gebäude zugeschnittenes Konzept, unterstützt ihn bei der Umsetzung und begleitet den Prozess, u.a. Sanierungsmaßnahmen, Mietersuche und Mieterselbstausbau, im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung. Dabei ist der Verein stets Ansprechpartner für den Eigentümer und die Mieter. Seit 2011 konnten so acht AusBauHäuser initiiert und umgesetzt werden. Alle Häuser sind bewohnt und zeichnen sich durch ihren individuellen Charakter aus.

Zielsetzung dieses Modells ist die Förderung des langfristigen Verbleibs vor allem junger Menschen in Leipzig über die Lebensphase der Ausbildung hinaus. Die Stadt Leipzig soll mit flexiblen Wohnangeboten zur individuellen Lebensplanung bereichert werden, um so als Lebensmittelpunkt noch interessanter für kreative Menschen und aber insbesondere auch für junge Familien zu werden.



## Rechts- und Organisationsform

- Haus verbleibt im Eigentum des Besitzers, unabhängig der Rechtsform des Eigentümers.
- Kooperationsvertrag zwischen Eigentümer und HausHalten e. V.
- Wohnungsmietverträge zwischen Eigentümer und Mietern

## Entscheidungsrechte

- Eigentümer entscheidet über Umfang der Sanierung
- Letztlich entscheidet der Eigentümer die Mieterauswahl
- Möglichkeit der Fokussierung auf bestimmte Mietergruppen, u.a. Familien oder Studenten WGs, durch entsprechenden Ausbau, Akquise und Vergabe der Wohnungen
- Kooperationsinhalt zwischen Eigentümer und HausHalten e.V.

## Strategieentwicklung

- individuelles Sanierungs- und Nutzungskonzept (z.B. Familien, Hausgruppen ...)
- pauschale Kostenvorschau

## Abschluss und Umsetzung Kooperationsvertrag mit Eigentümer

- Mieterakquise: Ziel > funktionierenden Hausgemeinschaft
- Anbahnung von Mietverträgen
- Koordination von Ausbauleistungen der Mieter
- Betreuung der Mieter
- Öffentlichkeitsarbeit (wenn gewünscht)

## Mögliche Zusatzleistungen

- Koordination der Sanierungsmaßnahmen
- Hausverwaltung u.a. Betriebskostenabrechnung

## Finanzierungskonzept

Die Finanzierung müssen Eigentümer bzw. Mieter selbst organisieren. Die Kosten sind abhängig vom Zustand des Objekts und den Wünschen der Beteiligten. Eigentümer investiert in Instandsetzungsmaßnahmen des Gebäudes, abhängig vom Zustand und dem gewünschten/notwendigen Standard. Mieter investieren in Ausbaumaßnahmen der eigenen Wohneinheit entsprechend des gewünschten Standards.

## Beratungsleistung durch HausHalten e.V.

- Konzeptberatung für den Eigentümer, Rentabilitätsberechnung
- Beratung der Mieter beim Ausbau

## Umgesetzte Projekttypen

- Temporäre Nutzungen (Wächterhäuser)
- Unbefristete Anmietung von Wohnraum (AusBauHäuser)
- Wächterläden
- Gruppenberatung bei Erwerb von eigengenutzten Objekten

## Partner

- Objekteigentümer (private Eigentümer, VLW, LWB, ...)
- Stadt Leipzig – Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW)
- Stadtteilladen Leipziger Westen

- Quartiersmanagement Georg-Schwarz-Straße
- Quartiermanagement Leipziger Osten
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)
- Projektagentur für die Region und Europa
- HausHalten Halle e.V.
- StadtHalten Chemnitz e.V.
- HausHalten Dresden e.V.
- Stille Post e.V.
- goerlitz21 e.V.
- Freiraum Zittau
- Stadthalten Zwickau
- Bund Bildender Künstler Leipzig (BBKL)

### Aktionsradius

- durch HausHalten e.V. aktuell nur in Leipzig umgesetzt
- Modell ist international übertragbar

Noch mehr Selbstverwaltung ist möglich, wenn darüber hinaus ein Generalmietvertrag durch die ganze Hausgemeinschaft (etwa als Verein) abgeschlossen wird, der regelt, dass die Hausgemeinschaft über Nachmieter, Hausordnung oder Hofnutzung (mit-)entscheidet.

Das ist im Bestand, bei der Sanierung und auch beim Neubau möglich. Siehe hierzu [Mietergemeinschaften](#)

## Erbbaurecht

Einen Schritt weiter geht das Erbbaurecht. Es ist eine Alternative zum Kauf und kann mit allen Rechtsformen kombiniert werden. Ein Erbbaurechtsvertrag (auch „Erbpacht“ oder kurz „Pacht“ genannt) zwischen EigentümerIn und Wohnprojekt verleiht diesem eigentümergeleiche Rechte. In der Verantwortung fürs Haus steht dann die Hausgemeinschaft. Statt eines einmaligen Kaufpreises fällt dabei ein jährlicher Erbbauzins an. Das Erbbaurecht ermöglicht einen leichteren Start ins Projekt, eine spätere Kaufoption kann vereinbart werden.

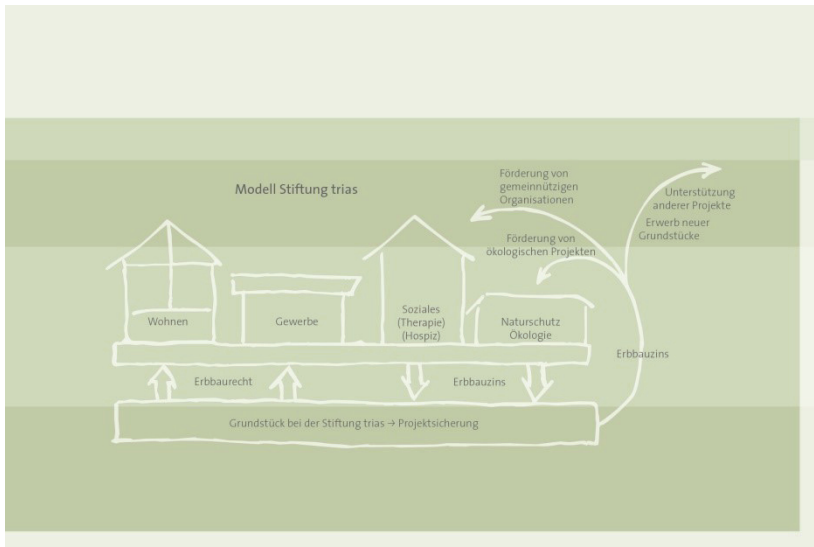
Das Erbbaurecht wird eingesetzt von Hauseigentümern, die ihr Eigentum, etwa aus familiären Gründen, nicht verkaufen wollen. Wichtige Erbbaurechtsgeber\*Innen für sozial ausgerichtete Wohnprojekte sind die Stiftung trias oder die Stiftung Edith Maryon. Auch die Stadt Leipzig und die LWB vergeben Grundstücke im Erbbaurecht.

### Das Erbbaurechtsmodell der Stiftung trias

Die Stiftung trias gibt es seit 2002. Über 80 Stifter\*innen haben fast 8 Mio. Euro Stiftungskapital gegeben. 30 Projekte sind mit der trias verbunden. Wir sind insofern eine Art Bürgerstiftung – mit den Fachthemen „ein anderer Umgang mit Grund und Boden (keine Spekulation, keine neue „Versiegelung“) gemeinschaftliches Wohnen und Ökologie. Über unsere Vermögensanlage erwerben wir mit Hilfe der Projekte und ihres Umfeldes (Zustiftungen und Darlehen) Projektgrundstücke und stellen sie den Gruppen über das Erbbaurecht zur Verfügung. Der Erbbaurechtsvertrag sichert die Ziele des Projekts (z. B. Kunst, Wohnen mit Behinderten, Alt und Jung etc. und schützt das Engagement der Pioniere und Unterstützer\*innen vor Privatisierung. Den Erbbauzins verwendet die Stiftung um die Werkzeuge für Projekte zu erweitern (Broschüren, [www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de)) fördert gemeinnützige Initiativen und erwirbt neue Grundstücke. Boden ist in

unseren Augen Gemeingut, „Allmende“ während die Gebäude von denen bestimmt werden sollen, die darin wohnen. Wir sehen uns als Akteur der Gemeinwohlökonomie.

Die Beratung für Schenken, Stiften und Vererben zwischen eigenen Bedürfnissen und denen von Projekten hat sich über die Jahre als ein weiteres wichtiges Aktionsfeld herausgestellt.



## Rechts- und Organisationsform

Selbständige Stiftung des bürgerlichen Rechts (gemeinnützig)

## Entscheidungsrechte (gem. Gesellschaftsvertrag Satzung)

- Geschäftsführung für den laufenden Betrieb, Bildungsarbeit, Zuwendung
- Vorstand für Grundstücksankäufe, grundsätzliche Entscheidung
- Kuratorium als Aufsichtsgremium, Begleitung, Fachkreis und Regionalvertretung

## Mitwirkungspflichten

- bei Vertragsgestaltung setzen Projekte ihre Ziele fest
- Vereinbarung des Erbbauzinses

## Finanzierungskonzept

Der Kauf von Grundstücken erfolgt aus zugestifteten Mitteln der Gruppe und ihres Umfeldes, aus vorhandenem liquiden Stiftungsvermögen, aus zinsgünstigen Darlehen von Unsterstützern, welche von der Stiftung trias aufgenommen werden. Die Rückzahlung der Darlehen erfolgt aus dem Erbbauzins, der Rest ist für die Kosten und die gemeinnützige Tätigkeit der Stiftung.

## Beratungsleistung

- keine vollständige Projektberatung, aber punktuelle Hilfestellungen in den Kaufvertragsverhandlungen
- Gespräche mit den Kommunen
- oft auch Hilfestellung bei den Finanzierungsgesprächen

## Umgesetzte Projekttypen

bunt gemischt:

- Mehrgenerationen
- Wohnen und Atelier
- Landwirtschaft
- Wohnen und Pflege ...

## Partner

- wohnbund e. V.
- Forum gem. Wohnen e. V.
- freundliche Beziehungen zu den Alterntivbanken

## Aktionsradius

- ganz Deutschland
- Netzwerk reicht nach Europa
- Gründungsunterstützungen für ähnliche Stiftungen in Österreich und Holland

## Links und Quellen

[www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)

[www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de)

## Gemeinschaftliches Eigentum

Die Grundidee gemeinschaftlichen Eigentums ist: alle, die in einem Haus wohnen, sind Teil der Hausgemeinschaft, etwa als Mitglied eines Vereins. Der Gemeinschaft als Ganzes gehört das Haus. Alle haben für sich einen Miet- oder Nutzungsvertrag. Die Bewohner\*Innen kombinieren so die Sicherheit des Eigentums mit der Flexibilität eines Mietvertrags. Wenn sich Lebenssituationen ändern, etwa wenn ein Kind dazu kommt oder der Arbeitsort sich ändert, können Mietverträge unkompliziert angepasst werden.

Gemeinsam kümmern sich die Bewohner\*Innen um die Finanzierung und andere Belange. In der Regel gibt den Anspruch an Gleichberechtigung: alle entscheiden gemeinsam, unabhängig von der Höhe des eingebrachten Geldes. Diese Prinzipien erleichtern es, das soziale Umfeld in die Finanzierung des Hauses einzubinden, etwa über Privatdarlehen.

Eine Rechtsform, die vielen vertraut ist, ist der Verein. Der e.V. ist eine ideelle Rechtsform. Das heißt, sie ist eigentlich dafür vorgesehen, eine Idee zu verfolgen, z.B. einen sozialen Treff, Kunstförderung oder Sport. Der Verein ist aber im Vergleich zu anderen Rechtsformen recht einfach zu managen. Der e.V. eignet sich daher besonders für Hausprojekte, die entweder besondere Wohnformen (etwa für und mit Behinderten) oder über das Wohnen hinaus soziale Zwecke verfolgen. Auch für kleinere Projekte, etwa im Rahmen einer Eigentümer-Mieterkooperation, oder beim Erbbaurecht, kann der Verein eingesetzt werden – dann auch als wirtschaftlicher Verein (w.V.)

## Verein

### Rechts- und Organisationsform

Der eingetragene Verein (e.V.) ist die bekannteste Form des Vereins. Er muss ein ideelles Ziel verfolgen, etwa die „Förderung alternativer Wohnkonzepte“ oder die soziale Entwicklung eines Stadtteils. Die Selbstverwaltung eines Hauses allein wird in Leipzig nicht als ideelles Ziel anerkannt. Der Verein kann darüber hinaus gemeinnützige Ziele im Sinne der Abgabenordnung verfolgen, etwa Jugendhilfe. Gerade für Eigentümer-Mieter-Kooperationen reicht unter Umständen auch ein nicht eingetragener Verein. Wenn der Verein wirtschaftliche Ziele verfolgt und gleichzeitig kann die Rechtsform des wirtschaftlichen Vereins (w.V.) in Frage kommen. Neben den gesetzlichen Minimalanforderungen (u.a. dass es einen Vorstand gibt) lassen sich die Details der Vereinsstruktur in der Satzung relativ frei gestalten.

Bezüglich der Haftung unterscheidet sich der Verein nicht wesentlich von anderen Rechtsformen. Zu beachten ist, dass auch ein ehrenamtliches Vorstandsamt nicht auf die leichte Schulter genommen werden sollte: auch hier haftet der Vorstand persönlich, wenn er seinen Pflichten nicht nachkommt, etwa Steuern nicht zahlt oder das Haus nicht versichert. Bei der Satzungsgestaltung kann die Haftung des Vorstand aber bei einfacher Fahrlässigkeit ausgeschlossen werden.

### Entscheidungsrechte und Mitwirkungspflichten

- Verein ist eine demokratische Rechtsform
- höchste Entscheidungsfindungsorgan ist stets die Mitgliederversammlung
- im Alltag übernimmt in der Regel die Geschäftsführung
- per Satzung lassen sich basisorientierte Entscheidungsprozesse festschreiben

### Finanzierungskonzept

Als Verein organisierte Wohnprojekte finanzieren sich in der Regel über Privatdarlehen von seinen Mitgliedern und Unterstützern. Unter bestimmten Umständen werden diese als Eigenkapital anerkannt, womit sich konventionelle Banken z.T. schwer tun. Vor einer Kreditwerbung ist unbedingt Beratung einholen, weil hier rechtliche Risiken liegen, die sich z.Z. häufig ändern. Gerade gemeinnützig tätige Vereine haben zusätzliche Möglichkeiten, Fördermittel einzuwerben, je nach ihrem Tätigkeitsbereich.

### Konzeptberater\*\*Innen zum Verein als Wohnprojektmodell

Haus- und WagenRat e.V

### Umgesetzte Wohnprojekte als Vereine

- in Leipzig sind vor allem Wohnprojekte in Altbauten als Verein organisiert
- in gemieteten Wohnprojekten hat häufig ein Verein den Generalmietvertrag unterschrieben
- sozial oder kulturell engagierte Wohnprojekte wählen in der Regel den e.V. als Rechtsform

Bewährt hat sich auch das Modell, dass ein Verein einen Erbbaurechtsvertrag mit Kaufoption abschließt. Das erleichtert den Projektstart – später kann das Haus erworben werden und dann u.U. die Rechtsform angepasst werden.

### Quellen

Broschüre „Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte“

<http://stiftung-trias.de/broschueren.html>



## Genossenschaft

Die Genossenschaft (eG) ist eine wirtschaftliche Rechtsform, bei der Selbstverwaltung im Vordergrund steht, damit für größere Wohnprojekte gut geeignet. Sie ist demokratisch organisiert: Jedes Mitglied hat eine Stimme, unabhängig davon, wie viel Geld es eingebracht hat. Wer in einem Genossenschaftshaus wohnt, hat ein Dauerwohnrecht. Drei Formen sind verbreitet:

Die Ein-Haus-Genossenschaft gründet sich genau für ein Haus. Das gewährt maximale Selbstbestimmung der Hausgemeinschaft, ist aber bei der Rechtsform der eG manchmal aufwändig. Einen Mittelweg geht die Leipziger Alternative Wohnungsgenossenschaft Connewitz eG (kurz: AWC). Die Genossenschaft fungiert als Dach: die Häuser, die hier einer Genossenschaft angehören, verwalten sich über Unterverträge selbst. Und schließlich gibt es den Ansatz, dass große Wohnungsgenossenschaften wie bei der Eigentümer-Mieter-Kooperation als Träger für Wohnprojekte dienen. Dieses Potential ist in Leipzig noch zu entdecken.

### Modell Wohnungsgenossenschaft

#### Prinzipien eingetragener Genossenschaften (eG)

Auf dem Alleinstellungsmerkmal der Genossenschaft, der Förderung der Mitglieder nach §1 Abs. 1 GenG, bauen auf:

- Identitätsprinzip – Identität von Eigentümern und Nutzern
- Demokratieprinzip – ein Mitglied: eine Stimme, demokratische Verfasstheit der eG
- Solidaritätsprinzip – die Mitglieder stehen füreinander ein
- die Grundsätze gemeinschaftliche Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung

#### Rechts- und Organisationsform der eG

Die genossenschaftliche Form ist eine Einheit von:

- Rechtsform
- Wirtschaftsform
- Wertekonzept
- sozialer Organisationsform

#### Eigenschaften:

- Genossenschaft ist eine juristische Person
- Personengesellschaft (Mitglieder können natürliche und juristische Personen sein) und nachfolgend Kapitalgesellschaft
- das Kapital hat dienende Funktion für mitgliedernützliche Leistungen, bei Wohnungsgenossenschaften insbesondere die qualitätvolle und preisgünstige Bereitstellung von Wohn- und Gewerberaum
- Genossenschaft ist eine übernahmeresistente und flexible Organisationsform
- Entscheidungsrechte (gem. Satzung und GenG)
- Jedes Mitglied hat eine Stimme – unabhängig von der Höhe des eingezahlten Geschäftsguthabens
- Recht zur Nutzung der Leistungen des genossenschaftliche Geschäftsbetriebes (Dauernutzungsrecht an Wohn- und Gewerberaum)

#### Genossenschaft eignet sich für Mischformen, z.B.:

- mit Erbbaupacht und mit weiteren Unternehmensgegenständen über die Bereitstellung von Wohn- und Gewerberaum hinaus
- für Projekte mit nachhaltigen (sozialen, ökologischen, ökonomischen) Zielsetzungen

## Mitwirkungspflichten

Einhaltung aller Pflichten, wie sie sich aus der Satzung und dem GenG ergeben, z.B. Mehrheitsentscheidungen respektieren, genezeichnete Geschäftsanteile einzahlen, der Pflicht zur Erhaltung und Stärkung der Genossenschaft resp. des gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes.

Pflichten, wie sie sich aus den verschiedenen Rollen z.B. der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sowie der gemeinsam beschlossenen arbeitsteiligen Verantwortung ergeben.

## Finanzierungskonzept

- Eigenmittelfinanzierung: Gestaltung bzw. Staffelung der Geschäftsanteile
- Gestaltung der Mitglieder- und weitere Direktdarlehen, ggf. weitere Formen mezzaninen Kapitals
- Förderdarlehen (KfW, SAB – zutreffend ist das Mietwohnungsprogramm)
- ggf. Baukostenzuschüsse und deren Zwischenfinanzierung (z.B. Mietvorauszahlung)

## Beratungsleistung

- Leitbildentwicklung
- Entwicklung der Arbeitsfähigkeit der Kerngruppe
- Satzungs-genese, Struktur der Gremien
- Finanzierung und Förderung
- Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Wahl eines geeigneten Prüfungsverbandes
- Vorbereitung von Gesprächen mit geeigneten Banken
- Mitgliederakquise

## Umgesetzte Projekttypen

- eingetragene Wohnungsgenossenschaften
- eingetragene Genossenschaften in der Mischung Wohnen und Gewerbe, z.T. mit Kultur, Bildung, Gartenbau oder ökologischer Landwirtschaft
- Genossenschaften als Erbpachtnehmer

## Partner

- Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.
- wohnbund e.V.
- Forum für gemeinschaftliches Wohnen e.V.
- Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V.
- stiftung trias

## Aktionsradius

- deutschlandweit

## Links und Quellen

[www.innova-eg.de](http://www.innova-eg.de)

[www.genossenschaftsgedanke.de](http://www.genossenschaftsgedanke.de)

[www.gesetze-im-internet.de/geng/](http://www.gesetze-im-internet.de/geng/)

[www.genossenschaftsgruendung.de](http://www.genossenschaftsgruendung.de)

## Mietshäuser Syndikat

Auch in anderen Rechtsformen lassen sich genossenschaftliche Ideen umsetzen. Ein Beispiel ist das „Mietshäuser Syndikat“. Hier verwaltet sich jedes Haus selbst, ist aber eingebunden in ein bundesweites Netzwerk ähnlicher Hausprojekte. Über ein gut durchdachtes System wird Selbstverwaltung garantiert. Eine „Privatisierungsbremse“ verhindert, dass das Haus wieder verkauft werden kann. Das Organisationsprinzip gewährleistet gegenseitige Beratung und Unterstützung, erfordert aber die Bereitschaft zum Engagement im Netzwerk.

### Das Modell Mietshäuser Syndikat

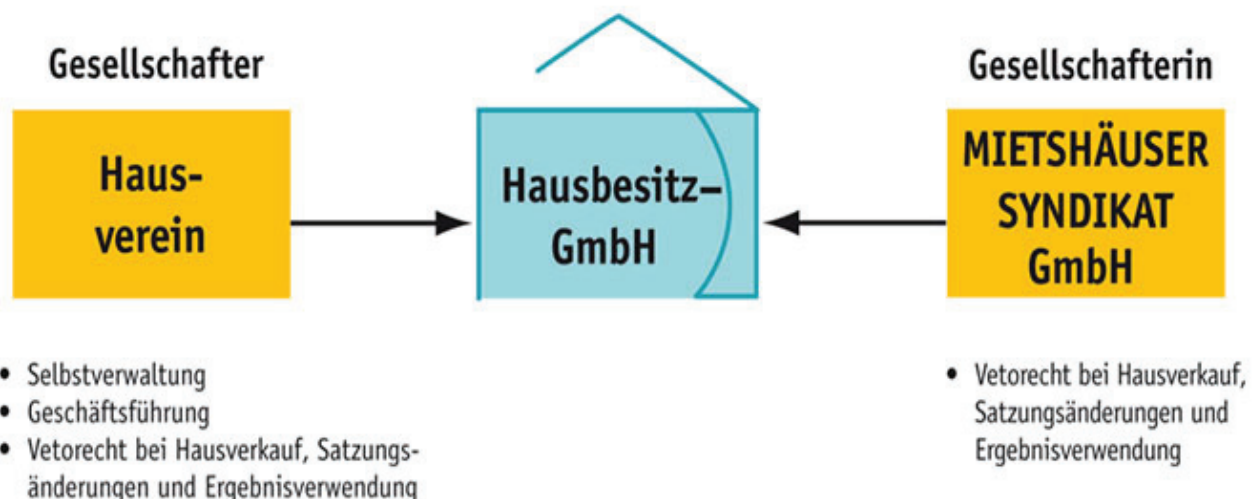
Das Mietshäuser Syndikat ist ein Solidarverbund von selbstorganisierten und selbstverwalteten Hausprojekten mit dem Ziel, sozial verträgliche Mieten in den erworbenen Objekten langfristig und generationenübergreifend sowie unabhängig von dem an Wertsteigerung der Immobilien orientierten Immobilienmarkt zu garantieren. Eine Vermögensbildung, welche die nötigen Mittel zur Realisierung des angestrebten Unternehmensgegenstandes überschreitet, wird ebenso wie eine private Vermögensbildung ausdrücklich nicht angestrebt.

Die Häuser sind nicht Eigentum des Syndikats, sondern einer eigenständigen Haus-Besitz GmbH, in der der jeweilige Hausverein und das Mietshäuser Syndikat Gesellschafter sind. Hausverein und Mietshäuser Syndikat haben in der GmbH Stimmenparität, so dass Verkauf oder Umwandlung nur einvernehmlich möglich sind. Eine Re-Privatisierung ist damit ausgeschlossen.

Über den Hausverein verwalten die Nutzer ihr Objekt eigenverantwortlich. Entscheidungen wie Wohnungsvergabe, Gestaltung, Finanzierung und Miethöhe obliegen ausschließlich dem Hausverein, also den dort lebenden Menschen.

Im Jahr 2016 war das Mietshäuser Syndikat an 111 Hausprojekten in Deutschland beteiligt. In Leipzig gibt es derzeit 8 Projekte und 3 Projektinitiativen mit insgesamt 8.950 m<sup>2</sup> Wohnfläche für 273 Menschen. Die Tendenz ist steigend.

### Prinzip des Mietshäuser Syndikats (MHS) für 1 Hausprojekt



### Rechts- und Organisationsform

- GmbH (als Grundstückseigentümer) geregelt im Gesellschaftsvertrag zwischen Hausverein und MHS
- Verein (als Organisationsform der Mieter\*\*Innen)

### Entscheidungsrechte (gem. Gesellschaftsvertrag)

- Stimmenparität von Hausverein und MHS in der Haus-Besitz GmbH (keine Kopplung an Gesellschaftsanteile)
- Entscheidungen zu Wohnungsvergabe, Gestaltung, Finanzierung und Miethöhe im Rahmen der Wirtschaftlichkeit ausschließlich durch den Hausverein
- Vetorecht des MHS v.a. bei Verkauf, Vergabe von Erbbaurechten, Belastung mit Grundpfandrechten

### Mitwirkungspflichten

- Umsetzung (Konzeption, Finanzierung, Baudurchführung) des Wohnprojektes
- Objektverwaltung
- Unterstützung neuer Projekte durch einen Solidarbeitrag

### Finanzierungskonzept

- Einsatz von Direktkrediten und Krediten von Banken und Stiftungen
- Refinanzierung der Investitionen aus den Mieten von den Bewohner\*\*Innen

### Ehrenamtliche Beratung des MHS zu

- Machbarkeit und Finanzierungsmöglichkeiten
- Projektkonzept und Bauplänen
- Feinheiten des Organisationsmodells
- laufender Haus- und Finanzverwaltung
- Erarbeitung von GmbH- und Kaufverträgen
- Gruppenprozessen

### Umgesetzte Projekttypen

- Alt- und Neubauvorhaben
- Gemischt genutzte Wohn- und Gewerbeprojekte mit gemeinnützigem Ansatz

### Aktionsradius:

- Deutschland

### Links und Quellen

[www.syndikat.org](http://www.syndikat.org)

Regionale Beratung in Leipzig

Kontakt: [beratung-leipzig@syndikat.org](mailto:beratung-leipzig@syndikat.org)

## Baugruppenmodell

Beim Baugruppenmodell steht das individuelle Eigentum im Vordergrund. Jede Partei (Familie oder Einzelperson) erwirbt hier ihre Wohnung selbst, als Teil- oder Miteigentum am Haus. Jede Partei kümmert sich selbst um ihren Anteil an der Finanzierung. Das erhöht die Verbindlichkeit im Projekt, stellt aber auch eine Hürde für Niedrigverdiener dar. Die Baugruppe startet als „Gesellschaft bürgerlichen Rechts“, zunächst als Planungs-, dann als Baugemeinschafts-GbR. Es gibt zwei Grundformen des Baugruppenmodells im Privateigentum:

Oft wird nach Abschluss der Bauphase die GbR in eine Wohneigentümergeinschaft (WEG) aufgeteilt, wo ein Sondereigentum an den einzelnen Wohnungen gebildet wird. Jede Partei kann in der Regel relativ frei über ihren Wohnraum verfügen, etwa meistbietend verkaufen.

Wo die Gemeinschaft stärker im Vordergrund stehen soll, bleibt das Haus dauerhaft im Eigentum der GbR. Alle Beteiligten haben als Teil der GbR ein Miteigentum, über das sie gemeinschaftlich verfügen. Der GbR-Vertrag regelt den Charakter des gemeinsamen Projekts. Auch hier ist ein späterer Ein- oder Ausstieg mit einer Grundbuchänderung verbunden. In beiden Fällen ist das Baugruppenmodell daher vor allem für Interessierte mit längerfristiger Perspektive geeignet.

### Baugruppenmodell von selbstnutzer.de

Objekte und Standorte werden im Selbstnutzer-Programm nach Kriterien ausgesucht und entwickelt, die den speziellen Anforderungen von Selbstnutzern entsprechen. Für Altbauten werden erste Einschätzungen über den Sanierungsaufwand eingeholt, bei den Neubau-Projekten entwerfen Architekten Vorentwürfe, die mit den städtischen Ämtern abgestimmt werden.

Die Interessenten für Baugruppen kommen in der Regel einzeln, wobei es natürlich von Vorteil ist, wenn sich bereits mehrere Parteien zu einer Gruppe zusammengefunden haben und gemeinsam kommen. Die sich bildenden Baugruppen werden vom selbstnutzer kompetenzzentrum moderiert und beraten. Dieser Schritt von der einzelnen interessierten Familie zur Baugruppe erfordert viel Erfahrung und Einfühlungsvermögen, damit sich die Gruppe harmonisch organisiert und strukturiert alle Fragen angeht und löst.

Durch Gründung einer Planungs-GbR wird das Projekt dann weiter entwickelt, es werden Aufträge an die Architekten und Berater erteilt und weitere Interessenten aufgenommen, bis alle Wohnungen bzw. Grundstücke reserviert sind. Die GbR wandelt sich dann in die Baugruppe aus Einzeleigentümern (Stadthäuser) oder bei Mehrfamilienhäusern in eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) bzw. eine Ein-Haus-Genossenschaft (e.G.). Dabei gibt es vor allem Hilfestellung bei allen organisatorischen und rechtlichen Fragen mindestens bis zur Beurkundung des Kaufvertrages (keine Rechtsberatung im Einzelfall).

1. Stufe: GbR,
2. Stufe Einzeleigentümer im Fall von Stadthäusern, Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) oder Ein-Haus-Genossenschaft (e.G.) im Fall von Mehrfamilienhäusern

Umgesetzte Projekttypen

- Alt- und Neubauvorhaben

[www.selbstnutzer.de](http://www.selbstnutzer.de)